

**ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT  
PERUMAHAN DI PT. GOLDEN ARTHA JAYA GRESIK**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum



*Disusun oleh:*

**Nama : Yoga Firdausi**  
**NIM : 201510110311056**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
TAHUN 2020**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENULISAN HUKUM**

**ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT PERUMAHAN DI PT.  
GOLDEN ARTHA JAYA GRESIK**

Disusun dan diajukan oleh:

**YOGA FIRDAUSI**

**NIM : 201510110311056**

Telah disetujui oleh Pembimbing untuk dilakukan

Ujian Penulisan Hukum

Pada tanggal : Sabtu 24 Oktober 2020

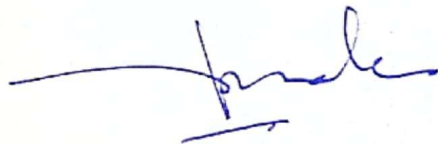
**DOSEN PEMBIMBING**

Pembimbing I



Komariah, S.H., M.Si., M.Hum

Pembimbing II



M.Isrok, S.H., CN., M.Hum

Mengetahui  
Dekan Fak. Hukum UMM.

Dr. Tongat, S.H., M.Hum.

**ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT PERUMAHAN  
DI PT. GOLDEN ARTHA JAYA GRESIK**

Diajukan Oleh:

**YOGA FIRDAUSI**

**201510110311056**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 24 Oktober 2020

Pembimbing Utama,



**Komariah, SH., M.Si., M.Hum**

Pembimbing Pendamping,



**M. Isrok, SH., CN., MH**

Dekan,



**Dr. Tongat, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,



**Nu'man Aunuh, SH., M.Hum**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**YOGA FIRDAUSI**

**201510110311056**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 24 Oktober 2020

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

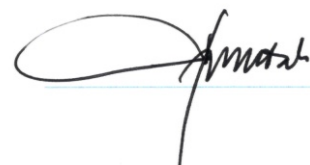
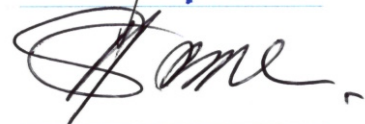
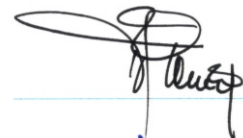
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Komariah, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : M. Isrok, SH., CN., MH

Penguji I : Wasis, S.H., M.Si., M.Hum

Penguji II : Cholidah, SH., MH





## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : YOGA FIRDAUSI

NIM : 201510110311056

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT PERUMAHAN  
DI PT. GOLDEN ARTHA JAYA GRESIK

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSklusif.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 18 November 2020



Yoga Firdausi

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh. Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu wa ta'ala karena telah memberi ilmu, rahmat, karunia, dan ridha kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dengan judul *"Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perumahan di PT. Golden Artha Jaya Gresik"*

Dalam penulisan skripsi ini, penulis sadari masih memiliki banyak kekurangan, maka dari itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk perkembangan ilmu pengetahuan yang akan datang. Penulis menyadari masih memiliki pengetahuan yang kurang, sehingga tidak mungkin dapat menyelesaikan skripsi jika tidak mendapat bantuan dari berbagai pihak. Karena itu tanpa mengurangi rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang mungkin tidak seluruhnya dapat disebutkan, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Fauzan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang;
2. Jajaran Pimpinan Dekanat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang Bapak Dr. Tongat, S.H., M.Hum., selaku Dekan, Ibu Catur Wido Haruni, S.H., M.Si., M.Hum selaku Wakil Dekan I, Bapak Dr. Haris, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan II, dan Bapak Said Noor Prasetyo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III;
3. Bapak Nu'man Aunuh, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
4. Bapak Dr. Surya Anoraga, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik, yang telah memberi nasihat dan masukan selama penulis menjalani studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
5. Ibu Komariah, SH., M,Si., M.Hum., selaku Pembimbing I dan Bapak Mohammad Isrok, S.H., CN., M.H selaku Pembimbing II, yang telah sabar meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
7. Para narasumber yang sudah bersedia meluangkan waktu untuk di wawancarai
8. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu; dan

Besar harapan penulis skripsi ini dapat terus dikembangkan. Atas segala bantuan yang telah diberikan oleh pihak-pihak tersebut, penulis memohon kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala, semoga amal dan kebaikan yang diberikan memperoleh imbalan yang tidak terhingga dari-Nya, Aamiin ya Robbal Alamin.

Wassalamu'alaikum warahmatulahi wabarakatuh.

Malang, 19 Agustus 2020

Penulis

**Yoga Firdausi**




## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>3</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	3
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Metode Penelitian .....	12
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>19</b>
A. Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya.....	19
1. Pengertian Perjanjian .....	19
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	20
3. Macam – Macam Perjanjian .....	22
B. Perjanjian Jual Beli .....	23
1. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	24
2. Pengertian Perumahan.....	24
3. Pengertian Pengembang Perumahan .....	25
4. Hak – Hak Pengembang.....	26
5. Kewajiban Pengembang.....	26
C. Tinjauan Mengenai Wanprestasi.....	27
1. Pengertian Wanprestasi.....	27
2. Macam – Macam Wanprestasi .....	28
3. Sebab Terjadinya Wanprestasi.....	30
4. Akibat Hukum Dari Wanprestasi .....	31
D. Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi .....	37
1. Non Litigasi.....	37
2. Litigasi .....	37
E. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	38
1. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	38



2. Pengertian Konsumen .....	38
3. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	39
4. Pengertian Pelaku Usaha.....	41
5. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	41
<b>BAB III PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Deskripsi Lokasi Penelitian .....	44
B. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perumahan di PT. Golden Artha Jaya Gresik.....	46
C. Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Unit Perumahan di PT. Golden Artha Jaya Gresik .....	55
D. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perumahan di PT. Golden Artha Jaya Gresik .....	60
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran.....	69
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>75</b>

## LAMPIRAN



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**  
**FAKULTAS HUKUM**  
Jl. Raya Tlogomas No. 246 Telp. (0341) 460948, 463513, 464318-19 Fax. (0341) 460782 Malang 65144

---

**SURAT TUGAS**  
Nomor: E.6.o/135/FH-UMM/TV/2020

Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, memberikan tugas kepada:

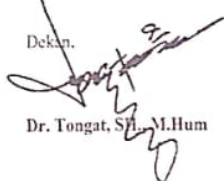
1. Nama : Komariah, SH., M.Si., M.Hum  
Pembimbing I
2. Nama : Mohammad Isrok, SH., CN., M.H.  
Pembimbing II

Untuk bertindak sebagai pembimbing I dan II Penulisan Hukum Mahasiswa Program pendidikan Hukum Strata satu (S-1)

Nama : Yoga Firdausi  
NIM : 201510110311056  
Judul Skripsi : Tanggungjawab Developer Perumahan di Lingkungan Perumahan

Tugas dilaksanakan sejak surat tugas dikeluarkan sampai dengan selesai.  
Demikian surat tugas ini diberikan untuk dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab

Malang, 07 April 2020

Dekan,  
  
Dr. Tongat, SH., M.Hum



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Raya Tlogomas Nomor 246 Telp. (0341) 464318-19 Psw. 124 Malang

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL TUGAS AKHIR

Pada hari ini Jumat tanggal 3 April 2020

Telah dilaksanakan Seminar Proposal TUGAS AKHIR, dengan Presenter Sebagai Berikut :

Nama : Yoga Firdausi

No. Induk : 201510110311056

Judul TA : Analisis Perjanjian Pengkatan Sum Beru unit  
Perumahan di PT. Golden Artha Jaya Gresik

Hasil seminar : 1. Tidak Ada Revisi

2. Revisi : Hal yang direvisi

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Demikian Berita Acara ini dibuat Rangkap 2 (dua) masing-masing :

1 (satu) lembar untuk Presenter dan Dosen Pembimbing

Dosen Pembimbing

R. Mariah, S.H., M. S. M. Ham

Malang, 3 April 2020

Presenter,

Yoga Firdausi



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Raya Tlogomas Nomor 246 Telp. (0341) 464318-19 Psw. 124, 125, 126, 188

KARTU KENDALI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

1. Nama Mahasiswa : Yogan Firdausi  
2. No. Induk Mahasiswa : 201510110311056  
3. Judul Tugas Akhir : Analisis Penjualan Perikatan Jual Beli  
Unit Perumahan Di PT Golden Artha Jaya  
Gresik  
4. Tanggal Seminar : 3 April 2020  
Proposal Tugas Akhir  
5. Dosen Pembimbing : 1 Komariah S.H., M.Hum  
2 M. Isrok S.H., CN., M.Hum  
6. Jadwal bimbingan : Mulai ..... Tgl., s/d.....

No.	Tanggal Konsultasi *)	Tanda Tangan		Aktivitas Bimbingan Pembimbing I dan II *)
		Pemb. I	Pemb. II	
1	4 Okt 2019			Kontr. jual & beli → cari kasus hukum terkait
2	9 April 2020			
3	12 April 2020			
4	14 April 2020			
5	24 April 2020			
6	24 April 2020			
7	30 April 2020			
8	14 Mei 2020			
9	7 Juli 2020			
10	13 Juli 2020			
11	17 Juli 2020			
12	18 Juli 2020			
13	1 Oktober 2020			





Foto Lokasi Perumahan



Wawancara dengan Ibu Lina



Wawancara dengan Bapak Sabar



Wawancara dengan Bapak Edi





## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1998, hal 75

Mukti Fadjar ND, *Dualisme Penelitian Hukum*,  
<http://muktifajar.com/category/buku-dualisme-penelitian-hukum/>

Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif* Bandung: Alfabeta, 2005, Hlm. 46

Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif* Bandung: Alfabeta, 2005, Hlm. 2

Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.2.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.42.

Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.11.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995, hlm.135.

A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010, hlm.10

Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.43.

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm 93.

Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hlm 48-50

Abdulkadir Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 20.

R.Subekti, Hukum Perjanjian. Pembimbing Masa Cet.ke-II, Jakarta, 1970, hlm. 50.

R. Subekti, Hukum Perjanjian, Pembimbing Masa Cet ke-IV, Jakarta, 1979, hlm. 59.

M.Yahya Harahap, op.cit, hlm. 60.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456

BW, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 5.

J. Satrio, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 84.

Abdulkadir Muhammad, op. cit, hlm. 19.

J.Satrio, op. cit, hlm. 52

Abdulkadir Muhammad, op. cit, hlm. 20.

J. Satrio, op. cit, hlm. 91.

Abdulkadir Muhammad, op. cit, hlm. 27.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, op. cit, hlm. 8

Abdulkadir Muhammad, op.cit, hlm. 24.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, op. cit, hlm. 13.

Kelompok Kerja Alternatif Penyelesaian Sengketa Mahkamah Agung RI, op.cit, hlm.43.

Suyud Margono, ADR dan Arbitrase: Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hal.23

hmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 1.

Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op.cit*, hlm.22.

Penjelasan Pasal 1 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op.cit*, hlm.25.

Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 68.

Az. Nasution, 2011, *Hukum Perkindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, hlm 32.

Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, *Op,cit*, hlm.9

Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op.cit*, hlm.22.

Penjelasan Pasal 1 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Celina Tri Siwi Kristiyanti, *op.cit*, hlm.25.

Janus Sidabalok, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 68.

Az. Nasution, 2011, *Hukum Perkindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Diadit Media, Jakarta, hlm 32.

Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, *Op,cit*, hlm.9

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 475.



M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,*

*Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cet. Ketujuh, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 566.

### **Website**

<http://pusathukum.blogspot.com/2015/03/upaya-hukum-dalam-hukum-acara-perdata.html> diunduh pada tanggal 21 April 2020 pukul 14:07 Wib.

### **Peraturan Perundang – undangan**

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974

Pasal 6 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 7 UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Buku Kitab Undang - undang Hukum Perdata (KUHPer)

## SURAT PERNYATAAN PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nu'man Aunuh, SH., M.Hum

Jabatan : Ka. Prodi Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :


Nama : Yoga Firdausi

Nim : 201510110311056

Dengan Judul Skripsi Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Perumahan di PT. Golden Artha Jaya Gresik

Sudah melakukan cek Plagiasi dan Dinyatakan **BEBAS** Plagiasi.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

18/20  
" 



Malang, .....

17 November 2020

  
Nu'man Aunuh, SH., M.Hum